FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

# Freiburg Waldsee erstklassige Lage- Zwei mal 4 ZKB im EG (bezugsfrei) und 1.OG (vermietet).



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

waldseeeg1og

79117 Freiburg
Deutschland

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Wohnung |
| **Objekttyp** | Etagenwohnung |
| **PLZ** | 79117 |
| **Land** | Deutschland |
| **Ort** | Freiburg |
| **Wohnfläche** | ca. 203,91 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 8 |
| **Grundstücksgröße** | ca. 442 $m^2$ |
| **Anzahl Badezimmer** | 2 |
| **Anzahl Balkon/Terrassen** | 2 |
| **Kellerfläche** | ca. 49,02 $m^2$ |
| **Kaufpreis** | 1.250.000,00 € |
| **Provision** | 2,2% inkl. MwSt. Käuferprovision für Verbraucher.<br>4,4% inkl. MwSt. Käuferprovision für Unternehmer. |
| **Provisionshinweis** | Beim Verkauf an Verbraucher gilt: Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen |
| **Baujahr** | 1926 |
| **Energieeffizienzklasse** | D |
| **Energieausweis** | Verbrauchsausweis |
| **Endenergieverbrauch** | 115 kWh/($m^2$*a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 17.12.2030 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 1928 |
| **wesentlicher Energieträger** | Öl |
| **Befeuerung** | Öl |
| **Heizungsart** | Zentralheizung |
| **Balkon/Terrasse** | Ja |
| **Balkon** | Ja |
| **Terrasse** | Ja |
| **Gartennutzung** | Ja |
| **Unterkellert** | Ja |
| **Dist.Kindergarten (km)** | 1 km |
| **Dist.Grundschule (km)** | 1 km |
| **Dist. Realschule (km)** | 1 km |
| **Dist. Gymnasium (km)** | 1 km |

# Beschreibung

Bitte teilen Sie uns bei Ihrer Anfrage Ihre Nutzungsabsicht mit und ob ggf. eine Finanzierung gesichert wäre.

Dieses 3-Familienhaus reflektiert die goldenen Zwanziger Jahre, Blütezeit der deutschen Kunst und Baukultur. In feinster Wohnlage im beliebten und idyllischem Freiburger Stadtteil Waldsee gelegen. Wohnen in der grünen Stadtoase- der Park ist Ihr Nachbar.

Dieses 3-Familienhaus wurde 1926 als Doppelhaushälfte errichtet, wurde mit Teilungserklärung aus 1982 in 3 Wohneigentumseinheiten aufgeteilt.

Seltene Kaufgelegenheit zwei Wohnungen im Paket:

Die Wohnung Nr.1 im EG mit 4 Zimmern, nebst Keller und kleinem Speicherplatz, Loggia und Terrasse 342/1000 MEA, Wfl.ca.101,39qm. Sondernutzungsrecht Garten (gem. Aufteilungsplänen). Diese Wohnung ist bezugsfrei.

Die Wohnung Nr.2 im 1.OG mit 4 Zimmern, nebst Keller und kleinem Speicherplatz und Loggia 346/1000 MEA, Wfl. ca.102,52 qm. Diese Wohnung ist seit 1995 vermietet. Aktuelle Kaltmiete 956.-€/Monat.

Dieses exklusive Objekt mit dem Flair klassischer Architektursprache, zeigt Wohnkultur von ihrer schönsten Seite. Erleben Sie die charmante Verbindung aus historischer Formensprache und hochwertigen Materialien. Sei es bspw. die klassische Raumfluchten (Enfiladen) der lichten Wohnräume oder die schlichten Fassaden im spannungsreichen Wechselspiel mit den Fensterlaibungen in Sandstein. Großzügige Türgrößen und Raumhöhen sind obligatorisch und verleihen dem Objekt seine repräsentative Note. Das Wohnhaus verfügt zudem eine Außenanlage in abgestimmtem Baustil.

Hier investieren Sie in hohe Wohnqualität in gesuchter Lage.

# Lage

Waldsee ist ein Stadtteil von Freiburg im Breisgau mit einer Wohnbevölkerung von rund 5.400 Einwohnern im Osten der Stadt. Benannt ist er nach dem gleichnamigen Naherholungsgebiet auf seinem Gebiet. Er liegt zwischen den Stadtteilen Wiehre und Oberau im Westen und den Stadtteilen Littenweiler und Ebnet im Osten. Im Norden und Süden wird er von den Randbergen des Dreisamtals begrenzt. Die

Dreisam durchfließt den Stadtteil von Ost nach West und ist hier die nördliche Grenze der Bebauung.
Gegründet wurde Waldsee ursprünglich als Gartenstadt des damaligen Dorfes Littenweiler. Um den kleinen Waldsee herum ist eine Gaststätte sowie ein Bootsverleih vorzufinden.

Hauptachse des Stadtteils ist die Hansjakobstraße, von der aus das Wohngebiet hauptsächlich erschlossen wird. Hier verkehrt auch eine Stadtbahnlinie, die mit den übrigen Stadtteilen verbindet. Die alte Bundesstraße wurde zu einer lokalen Erschließungsstraße herabgestuft, was den Stadtteil entlastet. Die auf der Südseite den Stadtteil durchquerende Höllentalbahn kann über den nahe gelegenen Bahnhof Freiburg-Littenweiler gut erreicht werden.

# Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.
Die Käufercourtage in Höhe von 4,4 % (wenn der Käufer Unternehmer ist) auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Die Käufercourtage in Höhe von 2,2 % (wenn der Käufer Verbraucher ist) auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# Bildergalerie











Wohnung EG



Wohnung EG

# Bildergalerie



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG

# Bildergalerie



Wohnung EG



Wohnung EG

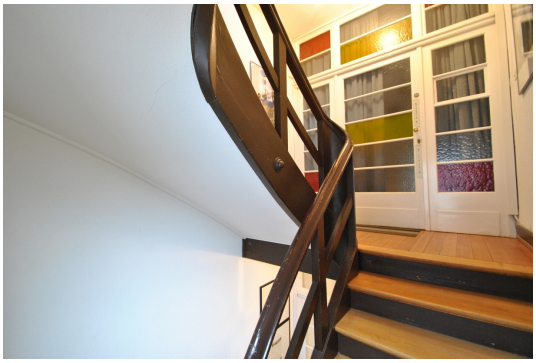


Wohnung EG



Wohnung EG





# Bildergalerie



unverbindliche Visualisierung Wohnung 1.OG



unverbindliche Visualisierung Wohnung 1.OG



unverbindliche Visualisierung Wohnung 1.OG



unverbindliche Visualisierung Wohnung 1.OG



unverbindliche Visualisierung Wohnung 1.OG



unverbindliche Visualisierung Wohnung 1.OG

# Bildergalerie

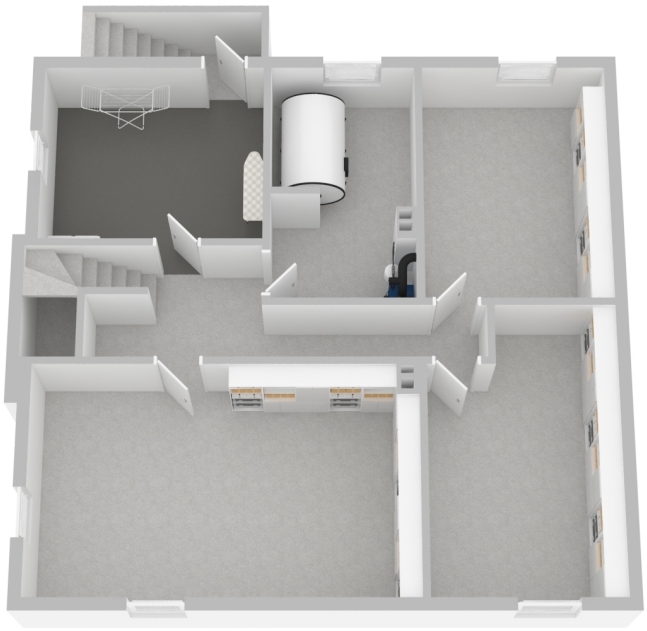


unverbindliche Visualisierung Wohnung 1.OG



unverbindliche Visualisierung Wohnung 1.OG

# Grundriss Keller



# Grundriss Wohnung EG



# Grundriss Wohnung 1.OG



**Ihr Ansprechpartner**

Herr Florian Müller

Florian Müller Immobilien GmbH

Willy-Brandt-Allee 14

79111 Freiburg

Tel.: 0761/8972433
Fax.: 0761/8972432

Homepage: www.m-immobilien.de
Email: info@m-immobilien.de